

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES ET DE L'EMPLOI
*Direction générale du Trésor
et de la politique économique*

MINISTÈRE DU LOGEMENT
ET DE LA VILLE
*Direction générale de l'urbanisme
de l'habitat et de la construction*

**Circulaire n° 2007-42 du 10 juillet 2007 relative
à la majoration du prêt à 0 %
NOR : MLVU0759929C**

Références :

Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;
Décret n° 2006-1787 du 23 décembre 2006 relatif à la majoration du prêt à 0 % ;
Décret n° 2006-1790 du 23 décembre 2006 relatif au prêt à 0 % ;
Article 244 *quater* J du code général des impôts ;
Articles R. 318-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Mots clés : nouveau prêt à 0 % ; majoration ; aides des collectivités territoriales.

Publication : *Bulletin officiel.*

La ministre de l'économie, des finances et de l'emploi ; La ministre du logement et de la ville à Mesdames et Messieurs les préfets de département ; les préfets de région ; de la direction départementale de l'équipement ; de la direction régionale de l'équipement ; du centre d'études techniques de l'équipement ; des centres interrégionaux des formations professionnelles ; de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ; de l'ANPEEC ; de l'ANRU ; de la DGPA ; du secrétaire général du Gouvernement ; de la direction des affaires économiques et internationales ; de la DGPA/SG ; du conseil général des ponts et chaussées ; de la mission interministérielle d'inspection du logement social ; de la DGCL ; de la DGI ; de l'ANIL (pour information) ; de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ; de la SGFGAS ; de la DGTPPE (pour attribution).

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a prévu la possibilité d'une majoration du montant du nouveau prêt à 0 % sous certaines conditions, et notamment sous la condition que l'emprunteur bénéficie d'une aide à l'accession à la propriété de la part d'une collectivité territoriale.

La présente circulaire a pour objet d'explicitier les conditions d'application de cette mesure, comme suite à la parution des textes réglementaires publiés en décembre 2006.

La majoration du nouveau prêt à 0 % est applicable aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2007.

1. Conditions d'obtention de la majoration

1.1. Principe général

La majoration peut être accordée sous trois conditions cumulatives :

- le logement financé est neuf ;
- le ménage bénéficie d'une aide à l'accession à la propriété de la part d'une collectivité territoriale ;
- le ménage respecte les plafonds de ressources d'accès au logement locatif social.

Lorsqu'un ménage bénéficiaire du nouveau prêt à 0 % satisfait à l'ensemble des conditions d'obtention de la majoration, il en bénéficie de droit. Il est rappelé toutefois que l'établissement de crédit apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur et peut refuser l'octroi du nouveau prêt à 0 % (majoré ou non) à ce titre.

1.2. Définition de la notion de logement neuf

Sont qualifiés de neufs, au sens de la réglementation relative au nouveau prêt à 0 %, les logements résultant des opérations suivantes :

- la construction d'un logement, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement, ou l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ;
- l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation, assimilé à la construction d'un logement ;
- l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat régi par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984

définissant la location-accession à la propriété immobilière lorsque cette acquisition porte sur des opérations mentionnées ci-dessus et lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option.

Il est toutefois rappelé que les opérations de location-accession faisant l'objet d'un agrément de l'Etat et d'avantages fiscaux dans le cadre du financement par un prêt social de location-accession (PSLA) ne peuvent être financés, lors de la levée d'option, par un nouveau prêt à 0 %.

1.3. Existence d'une aide à l'accession à la propriété émanant d'une collectivité territoriale

Pour bénéficier de la majoration, l'emprunteur doit apporter la preuve qu'il bénéficie d'une aide à l'accession à la propriété de la part d'une collectivité territoriale du lieu d'implantation du logement. Seules certaines formes d'aides sont recevables à ce titre. De plus, en fonction de la nature des aides, le respect d'une condition de montant minimal de l'aide peut être exigé.

1.3.1. Nature des aides recevables

Les aides recevables sont les aides apportées sous conditions de ressources à des personnes accédant à la propriété et qui relèvent d'au moins une des trois catégories suivantes :

- subvention, sous réserve que le montant de la subvention soit supérieur ou égal à un seuil (cf. 1.3.3 ci-après) ;
- bonification permettant l'octroi d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions du marché, sous réserve que le coût de la bonification supporté par la collectivité soit supérieur ou égal au seuil susmentionné (cf. 1.3.3 ci-après) ;
- mise à disposition par bail emphytéotique ou bail à construction du terrain d'implantation du logement, sous réserve que le bail ne prévoit pas le versement d'un loyer ou d'une redevance supérieurs à 15 euros par an.

Dès lors qu'elles bénéficient finalement à l'accédant, ces aides sont recevables indépendamment du fait qu'elles sont directes ou indirectes.

En particulier, sont recevables les subventions versées par une collectivité à un opérateur, public ou privé, chargé de reverser la subvention à l'accédant.

Par extension, une subvention versée au bénéfice d'un accédant par une collectivité à l'opérateur public ou privé qui vend le logement à l'accédant est assimilable à ce cas de figure aux conditions suivantes : le caractère individuel de la subvention, la mention expresse de son montant et de sa provenance dans l'acte de vente et son imputation en déduction du prix de vente public du logement.

Sont également recevables :

- les subventions versées à des accédants par un établissement public, une association ou toute autre personne morale dépendant d'une collectivité pour le compte de cette collectivité, dès lors que cette dernière les prend intégralement à sa charge ;
- les bonifications versées à un établissement de crédit ou à un autre organisme habilité à délivrer des crédits en application de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier, lui permettant de délivrer à l'accédant un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions du marché. La condition d'intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions du marché est supposée remplie dès lors qu'est effectué le versement d'une bonification en vue de réduire le taux d'intérêt ;
- la mise à disposition, par bail emphytéotique ou bail à construction, du terrain d'implantation du logement par une collectivité au profit d'un opérateur, public ou privé, chargé (éventuellement après la réalisation de travaux de viabilisation ou la construction d'un logement) de transférer le bail à l'accédant.

Ces aides peuvent être recevables indépendamment du fait qu'elles soient accordées automatiquement, dès lors qu'un ménage satisfait les critères posés par la collectivité (logique de « guichet ouvert »), ou qu'elles soient accordées à un nombre limité de ménages qui satisfont à ces critères.

Seules les aides qui relèvent de l'une des trois catégories d'aide mentionnées dans la première phrase du 1.3.1 ci-dessus sont recevables. Sont exclues notamment les aides accordées sous les formes suivantes :

- subventions versées globalement par une collectivité à un opérateur pour faciliter la réalisation de logements en accession sociale ;
- vente de terrains d'assiette du logement à un prix inférieur au prix du marché ;
- prise en charge de travaux de viabilisation du terrain d'assiette du logement ;
- exonérations ou abattements portant sur la fiscalité locale induite par la construction du logement ;
- prise en charge du déficit d'une opération d'aménagement ;
- encadrement des tarifs de vente des terrains ou des charges foncières en fonction de leur objet ;
- prêt sans intérêt ou à taux réduit accordé directement à l'accédant par une collectivité.

1.3.2. Catégories de collectivités ou de groupements de collectivités pouvant financer l'aide

Pour être recevable, l'aide doit être accordée par une collectivité territoriale (commune, département, région) ou :

- un groupement de collectivités territoriales (EPCI), c'est à dire un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (communauté de communes, d'agglomération ou communauté urbaine) ;

– un syndicat (intercommunal, interdépartemental ou autre).

L'aide n'est recevable que si le logement financé est situé sur le territoire de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales qui l'accorde (ou de l'une de ces collectivités ou de l'un de ces groupements de collectivités si l'aide est accordée conjointement par plusieurs collectivités ou groupements de collectivités).

1.3.3. Condition de montant minimal de l'aide

Lorsque l'aide est accordée sous la forme d'une subvention ou d'une bonification, le bénéfice de la majoration n'est accordé que si, respectivement, le montant de la subvention ou le coût de la bonification supporté par la collectivité est supérieur ou égal à un seuil défini en fonction de la localisation du logement et du nombre de personnes destinées à occuper le logement.

Il appartient à la collectivité territoriale d'indiquer le montant de la subvention qu'elle accorde ou le coût de la bonification de prêt qu'elle accorde. Le coût de la bonification est le coût marginal facturé à la collectivité territoriale par l'établissement de crédit qui accorde le prêt.

Dans le cas où l'emprunteur bénéficie de plusieurs aides sous la forme de subventions ou de bonifications, le dépassement du seuil est apprécié en prenant en compte la somme de la valeur de chacune de ces aides (que la collectivité accordant chacune de ces aides soit la même ou non).

Lorsque l'aide est accordée sous la forme d'une mise à disposition par bail emphytéotique ou bail à construction du terrain d'implantation du logement, il n'y a pas de condition de montant autre que le plafonnement à 15 euros par an du loyer ou de la redevance.

1.3.4. Justificatifs à apporter

La preuve de l'aide à l'accession à la propriété de la part d'une collectivité territoriale du lieu d'implantation du logement est apportée à l'établissement de crédit qui délivre le nouveau prêt à 0 % par l'emprunteur au moyen d'une attestation établie par la collectivité territoriale. Cette attestation doit être conforme au modèle défini par l'arrêté du 23 décembre 2006 (cf. note 1) .

Elle doit notamment mentionner :

- la désignation de la collectivité apportant l'aide et son statut ;
- la désignation du bénéficiaire de l'aide et l'adresse du logement financé. Ces indications doivent être concordantes avec les autres éléments du dossier de l'emprunteur ;
- la forme de l'aide : subvention, bonification de prêt ou bail emphytéotique ou à construction ;
- le montant de l'aide, s'il s'agit d'une subvention, ou son coût, s'il s'agit d'une bonification de prêt ; il est admis que soit inscrit une borne inférieure au montant de l'aide, précédée des mots « au moins », lorsque la détermination du montant exact de l'aide est difficile au moment de l'établissement de l'attestation.

Cette attestation doit être signée par un représentant de la collectivité et porter son cachet. Elle garantit le caractère certain de l'attribution de l'aide, qui ne peut être remis en cause que si l'opération n'est finalement pas réalisée.

La collectivité apportant l'aide peut donner mandat à une personne morale (son mandataire) pour établir cette attestation.

Dans ce cas, la preuve de l'aide est apportée par l'emprunteur au moyen d'une attestation du mandataire, conforme au modèle défini par l'arrêté du 23 décembre 2006, ainsi que d'une copie du mandat. Les mentions figurant dans cette attestation comprennent celles prévues pour l'attestation établie par la collectivité elle-même. Le mandat doit nécessairement contenir les dispositions prévues par le modèle défini par l'arrêté du 23 décembre 2006 ; toutefois il peut également contenir des dispositions supplémentaires.

Cette possibilité peut notamment s'avérer pertinente lorsque cette personne morale est celle qui assure l'interface entre la collectivité et l'accédant pour la distribution de l'aide (opérateur public ou privé assurant le reversement du montant de la subvention à l'accédant ou le transfert du bail emphytéotique ou du bail à construction consenti par la collectivité, établissement de crédit partenaire accordant des prêts bonifiés par la collectivité).

Il est rappelé que le mandat peut engager la responsabilité de la collectivité territoriale.

1.4. *Respect des plafonds de ressources d'accès au logement locatif social (niveau PLUS)*

Le respect des plafonds de ressources d'accès aux logements financés par un prêt locatif à usage social (PLUS) est vérifié à partir des critères d'appréciation des ressources propres à la réglementation du nouveau prêt à 0 % :

- les ressources prises en compte sont constituées de la somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinées à occuper le logement ;
- les revenus considérés sont ceux de l'avant-dernière année précédant celle de l'offre (N – 2) lorsque cette dernière intervient entre le 1^{er} janvier et le 31 mars et ceux de l'année précédant celle de l'offre (N – 1) lorsque cette dernière intervient entre le 1^{er} avril et le 31 décembre. Les éventuels changements de composition du ménage depuis l'année de référence sont pris en compte selon les modalités spécifiées à l'article R. 318-5 du code de la construction et de l'habitation.

S'agissant de la composition du ménage, le plafond applicable est modulé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement.

2. Caractéristiques de la majoration

La majoration se traduit par deux modifications par rapport aux caractéristiques habituelles du nouveau prêt à 0 % : d'une part, une augmentation du montant du nouveau prêt à 0 %, d'autre part, une modification du profil de remboursement du nouveau prêt à 0 %.

2.1. Augmentation du montant du nouveau prêt à 0 %

Pour le bénéficiaire de la majoration du nouveau prêt à 0 %, le montant total du nouveau prêt à 0 % résulte de la somme : Du montant de base du nouveau prêt à 0 %, calculé comme pour les ménages ne bénéficiant pas de la majoration. Il est égal à la plus petite des deux sommes suivantes :

- 50 % du montant total du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans concourant au financement de l'opération. Sont pris en compte, parmi ces prêts, les prêts familiaux justifiés par un acte notarié. Le montant total pris en compte est celui figurant finalement au plan de financement de l'opération ;
- 20 % du coût de l'opération, pris en compte dans la limite d'un plafond qui varie en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de la situation géographique du logement. Le taux de 20 % est porté à 30 % lorsque le logement est situé en zone urbaine sensible (ZUS) ou en zone franche urbaine (ZFU). Le coût réel de l'opération peut, quant à lui, dépasser le prix maximal, qui sert à déterminer le montant du nouveau prêt à 0 % mais n'est, en aucun cas, un prix plafond d'acquisition.

Du du montant de la majoration. Ce montant est défini en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de la zone dans laquelle est situé le logement, conformément au barème réglementaire.

La majoration du nouveau prêt à 0 % ne peut avoir pour effet de porter le montant total du prêt à 0 % au-delà du coût total de l'opération, de façon à éviter que le financement mobilisé pour le logement excède le coût total de l'opération pris en compte par la réglementation. Cette restriction ne trouve à s'appliquer que pour le cas théorique d'opérations dont le coût n'excède pas la somme, d'une part, de 30 000 euros et, d'autre part, du montant de la subvention ou du prêt bonifié de la collectivité dont dispose le ménage. Elle s'applique alors par une réduction du montant de la majoration du nouveau prêt à 0 %.

2.2. Augmentation de la durée d'amortissement

Les durées des périodes 1 et 2 d'amortissement du nouveau prêt à 0 % sont déterminées en fonction du barème réglementaire, qui prévoit des durées différentes selon que le ménage bénéficie ou non de la majoration.

Lorsque l'emprunteur bénéficie d'un nouveau prêt à 0 % assorti d'un différé de remboursement, la durée de ce différé (période 1) ne peut excéder la plus longue des durées des autres prêts contractés pour la même opération. La durée de la période de remboursement ou, s'il y a lieu, de différé (période 1) peut être réduite à la demande expresse de l'emprunteur, sans pouvoir être inférieure à six ans.

Pour le ministre et par délégation :
*le directeur général de
l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,*
A. Lecomte

Pour le ministre et par
délégation :
*le directeur général du Trésor
et de la politique économique,*
X. Musca

NOTE (S) :

(1) Modifiant l'arrêté du 31 janvier 2005 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logement en accession à la propriété.